

NEWSLETTER 5

April 2025

SCHLÜSSELZAHLEN INDIREKTE IMMOBILIEN

QUARTALSBERICHT ZUM 31.03.2025

Der Welt der Immobilienfonds:

Kotierte Immobilienfonds:	
Anzahl	45
Marktkapitalisierung	71.54 mia
Im Quartal aufgenommenes Volumen	0.47 mia
Quartalsperformance	1.92%
Agios	30.99%

Nicht kotierte Immobilienfonds:	
Anzahl	23
Kapitalisierung ausserhalb der Börse	14.236 mia
Im Quartal aufgenommenes Volumen	0.467 mia
Quartalsperformance	1.13%
Agios*	1.31%

Quelle : IMvestir Partners SA

*Auf der Grundlage des letzten bekannten Kurses oder der letzten Transaktion, die im Laufe des Quartals durchgeführt wurde..

Quartalskommentar :

Eine weitere Senkung der Leitzinsen um 0,25% im März durch die SNB erhöhte die Attraktivität der Anlageklasse bei den Anlegern und führte zu einer positiven Quartalsperformance von 1,92% für börsennotierte Fonds und 1,13% für nicht börsennotierte Fonds, wodurch die Agios auf 30,99% bzw. 1,31% zurückgingen. Der Spread von ca. 2% zwischen der Dividendenrendite (2,3% für börsennotierte Fonds und 3,15% für nicht börsennotierte Fonds) und den Bundesanleihen erhöht weiterhin die Attraktivität dieser Anlageklasse für institutionelle Anleger. In der Tat scheinen Privatanleger aufgrund der hohen Bewertung der Agios derzeit zurückhaltender zu sein. Was den direkten Immobilienmarkt betrifft, so ist die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch und wird durch die sinkende

Haushaltsgröße, das Bevölkerungswachstum und die steigende Zahl der Haushalte gestützt. Diese hohe Nachfrage verbindet sich mit einem robusten Arbeitsmarkt, einer gesunden Schweizer Wirtschaft und einer gedämpften Inflation. Trotz dieser günstigen Bedingungen hat das Wohnungsangebot jedoch Mühe, mit der Entwicklung Schritt zu halten. Die Bautätigkeit ist nach wie vor unzureichend und wird durch niedrige Renditen, Einschränkungen durch das Raumplanungsgesetz (RPG) sowie durch komplexe Verwaltungsprozesse und hohe Baukosten behindert. Infolgedessen kann das Wohnungsangebot die hohe Nachfrage immer noch nicht befriedigen. Vor dem Hintergrund dieser zunehmenden Knappheit steigen die Mieten weiter an, mit einem geschätzten jährlichen Anstieg zwischen 1% und 1,5%. Gleichzeitig hat sich der Markt für Immobilientransaktionen erholt, was zu einer weiteren Kompression der Renditen geführt hat.

Die Fondsmanager wiederum profitieren von der steigenden Zahl der Transaktionen und dem Appetit der Anleger auf Kapitalbeschaffung. **Seit Anfang dieses Jahres konnte eine dynamische Aktivität der Branche mit acht Kapitalerhöhungen festgestellt werden, die sich auf CHF 937 Millionen beliefen.** Eine Kapitalerhöhung von rund CHF 932 Millionen sowie eine Fusion sind bereits für die nächsten beiden Quartale 2025 angekündigt. All diese Transaktionen könnten kurzfristig auch die Volatilität auf dem Kapitalmarkt erhöhen.

In diesem Zusammenhang ist zu beobachten, dass es vor allem den etablierten Fonds gelingt, ihr Wachstum fortzusetzen, während neue Vehikel Schwierigkeiten haben, Investoren zu überzeugen und Kapital zu beschaffen. Die Einführung des ersten LQIF im März 2025 könnte einen Wendepunkt darstellen, je nachdem, ob er bei qualifizierten Anlegern auf Interesse stößt.



Sollte sich das Modell als attraktiv erweisen, könnte es sich vervielfachen und die Anlagestrategien in diesem Sektor neu definieren.



IMvestir Partners SA

IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse von indirekten Schweizer Immobilien spezialisiert, insbesondere von nicht kotierten Produkten.

Dank seiner exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung seiner Mitarbeiter im Bereich der indirekten Immobilien, insbesondere in der Produktselektion, liefert IMvestir Partners SA alle notwendigen Elemente für die Ausarbeitung einer Asset Allocation im Bereich der kollektiven Immobilienanlagen.



Immoday

Für weitere Informationen über indirekte Immobilien besuchen Sie bitte die Website www.immoday.ch, „Das Referenzmedium für indirekte Immobilien in der Schweiz“.

